

УДК 65.9 (2) 26

І.В.ЖИНЖИКОВА

Харківська державна академія міського господарства

ВИВЧЕННЯ ПОТЕНЦІЙНОГО ПОПИТУ НАСЕЛЕННЯ НА ІПОТЕЧНЕ ЖИТЛОВЕ КРЕДИТУВАННЯ (на прикладі Харківського регіону)

Обґрунтовано необхідність розвитку житлової іпотеки. Запропонована схема аналізу попиту населення на іпотечне кредитування. Проаналізовано потенційний попит на житлове іпотечне кредитування в Харківському регіоні.

Необхідність стабілізації економіки України змушує активізувати державну інвестиційну політику. Велике значення при цьому має формування сприятливого клімату для залучення приватних інвестицій у реальний сектор економіки – житлове будівництво. Нерухомість є інвестиційним активом, що бере участь у загальному русі грошових, кредитних та інвестиційних ресурсів. З огляду на це в першу чергу, на наш погляд, повинні набути розвитку іпотечні відносини.

Крім поліпшення умов життя населення, розвиток іпотечного житлового кредитування може вирішити комплекс економічних задач. Це – розширення зайнятості в реальному секторі економіки в будівництві й суміжних галузях, збільшення сукупного попиту, зниження соціальної напруженості в суспільстві.

Житло – товар тривалого користування, що забезпечує надходження житлових послуг протягом усього життєвого циклу родини, але прагнення споживати ці послуги наштовхується на проблему фінансування.

Такі фактори, як нестабільність економічної ситуації, переважна орієнтація банківської системи на високоприбуткові операції, високі ставки позичкового відсотка, відсутність необхідної законодавчої бази практично позбавили населення можливості вирішувати житлові проблеми із залученням банківських кредитів.

Умови кредитів, що видавалися банками фізичним особам протягом останніх років, були важкими для клієнта. Їх відрізняв підвищений рівень ризику для позичальника: право власності на житло, що купується, належало не позичальнику (як це передбачено класичною схемою іпотеки, що діє в більшості розвинутих країн світу), а ріелторській фірмі до повної виплати кредиту. Це помітно полегшувало кредиторі забезпечення зворотності кредиту. Крім того, позичальник повинен був оплатити значну частину вартості житла за рахунок власних коштів. Співвідношення суми наданого кредиту до вартості житла не перевищувало 30% (ця величина у країнах з розвинутою іпотечною системою складає, як правило, 70% заставної вартості житла). Кредити

видавалися на короткий термін і під високу процентну ставку. Скористатися такими банківськими послугами могли в основному громадяни з високими доходами і заощадженнями, що мають разом з тим тінбовий характер.

В умовах падіння життєвого рівня населення і його прискореної диференціації по доходах платоспроможний попит на житло був останніми роками дуже обмеженим. Поточні грошові доходи населення безпосередньо не виступають як джерело придбання житлової нерухомості, оскільки річна величина легальних доходів більшості громадян не порівнянна з цінами на житло [1].

Іпотечний кредит покликаний стати одним із джерел фінансування населення на придбання або будівництво житла. Саме ця форма фінансування житлового будівництва має широке розповсюдження в країнах з розвинутою економікою [2, 3, 5].

Не викликає сумніву, що копіювання успішних зарубіжних моделей не приведе до позитивних результатів.

Класичні іпотечні схеми (США, Німеччина) потребують людей з високим рівнем доходів. Більш широко могли б застосовуватися іпотечні схеми за латиноамериканським типом, доцільним також було б використання різних варіантів іпотеки за співвідношенням базової та термінової часток, як це робиться, наприклад, у Чехії [4].

Вивчення особливостей попиту на іпотечний кредит в умовах конкретного регіону може сприяти вибору схем іпотечного кредитування, адекватних саме сьогоdnішній ситуації.

Аналіз найбільш загальних характеристик стану попиту населення на іпотечне кредитування вважаємо за доцільне проводити за наступною схемою (рисунок).

Основною інформаційною базою для комплексного дослідження рівня матеріального добробуту різних соціальних груп населення є дані вибіркового обстеження умов життя домогосподарств, що об'єктивно відображають вплив на життєвий рівень сімей багатьох процесів соціально-економічного розвитку України.

Для вивчення нерівномірності розподілу домогосподарств за рівнем матеріального добробуту використовується метод групувань, за яким домогосподарства розподіляються на квантилі та за інтервалами витрат.

Квантилі розподілу ділять впорядковану генеральну сукупність на однакові за чисельністю групи. При проведенні аналізу застосовувався поділ генеральної сукупності на п'ять однакових груп.

За основу оцінки середньодушових грошових доходів населення з урахуванням їх диференціації по групах були прийняті статистичні

дані, а саме: показник обсягу грошових доходів населення і розподіл загального обсягу грошових доходів населення по квантильних групах.

Через значну диференціацію населення по доходах група з найвищими доходами (п'ята) була розподілена на дві частини з використанням даних Харківського обласного управління статистики. Ці підгрупи були названі 5_1 і 5_2 (з найбільш високими доходами).

Через відсутність даних про норми заощаджень у різних доходних групах, при проведенні розподілу заощаджень за групами населення зроблене припущення, що вони розподіляються пропорційно одержуваним доходам. Зроблене також припущення, що основний обсяг заощаджень, у тому числі у валюті, зосереджений у групі населення 5_2 . Із загальної чисельності населення була виключена та його частина, де середньодушові доходи нижче величини прожиткового мінімуму і де, наймовірніше, немає заощаджень.

Були отримані результати, що характеризують можливості населення, зіставлялися з розрахунком обсягу доходів і заощаджень, достатніх для здійснення поточних споживчих витрат (80% доходів) і необхідних для виконання зобов'язань по іпотечному кредиту на придбання на первинному ринку типової квартири за середньою ринковою ціною. Був обраний варіант придбання двокімнатної квартири як такий, що має найбільший попит.

Як вихідні умови кредиту були обрані:

термін кредиту – 20 років;

ставка позичкового відсотка – 20% річних по кредиту (наприклад, УкрСиббанк надає фізичним особам кредит під заставу нерухомості під 25% річних у гривнях і під 15% річних у доларах США; ставка відсотка Ощадбанку по таких кредитах у гривнях – 28% річних);

основна сума боргу і відсотки за користування кредитом погашаються рівними частинами щоквартально;

відсотки нараховуються щоквартально на суму залишку боргу.

Суму процентних виплат за весь термін погашення кредиту розраховували за наступною формулою:

$$V = K \times i / m (n - S_{n-1} / m \times t) \quad ,$$

де K – сума залишку основної суми боргу; i – процентна ставка річна; m – кількість періодів виплат і нарахування відсотків за рік; t – термін кредиту в роках; S_{n-1} – сума перших $(n-1)$ членів арифметичної прогресії, $n = m \times t$.

Слід відзначити, що розповсюджена в даний час практика видачі кредитів для придбання житла в іноземній валюті обмежує коло позичальників, тому що в цьому випадку населення приймає на себе і ва-

лютні ризики. Як відомо, на більшості підприємств і в організаціях нарахування заробітної плати та інших виплат здійснюється в національній валюті, і їхня зміна не прив'язується до динаміки обмінного курсу гривні.

Розглядали два варіанти іпотечного житлового кредиту. Перша схема припускає здійснення населенням за рахунок наявних коштів авансового платежу в розмірі 30% вартості обраного житла й одержання іпотечного кредиту в сумі 70% ринкової вартості квартири ("варіант 30/70").

У рамках другої схеми передбачаються одноразова виплата в розмірі 50% і одержання позички також у розмірі 50% ринкової вартості житла ("варіант 50/50"). Така умовна схема розглядається у зв'язку з тим, що її поточне обслуговування відносно легше в умовах, коли доходи населення досить низькі, але при цьому можуть існувати можливості вишукування різних коштів в оплату первісного внеску (наприклад, у формі заліку вартості наявного житла чи із залученням механізму накопичувального рахунку в банку, чи за рахунок наявних заощаджень).

Виходячи з необхідності оплати первісного внеску і здійснення платежів по позичці, були оцінені необхідні середньодушові заощадження і середньодушовий дохід. Проведений аналіз показав наступне.

Заощаджень в розрахунку на одного члена домогосподарства навіть у групі з найбільш високими доходами не вистачило б для внесення авансу по жодному з варіантів кредитування, що були розглянуті. Таким чином, для здійснення авансового платежу були потрібні б додаткові джерела (наприклад, кошти від продажу майна).

Для обслуговування кредиту по варіанту 30/70 середньодушовий дохід у групі S_2 був вище необхідного доходу на 8,8%. По варіанту 50/50, більш легкому для обслуговування, могли б погашати кредит за рахунок поточних доходів також представники груп S_1 та 4.

Отримані результати варто оцінювати як найбільш загальні й приблизні внаслідок таких причин.

По-перше, існують розходження по доходах і усередині квантильних груп. Можна припустити, що в групі з найвищими доходами ці розходження значні. У цьому випадку можуть змінюватися характеристики попиту на іпотечний житловий кредит і в цілому на житло: громадяни з найбільш високими доходами можуть дозволити собі придбання житлової площі за свій рахунок, а чисельність представників п'ятої групи, які претендують на іпотечний кредит, відповідно зменшується.

По-друге, при проведенні аналізу не враховувалися активи українських громадян за кордоном, що мають тіньовий характер. Це вказує на те, що платоспроможний попит на кредити і житло може виявитися вище очікуваного у випадку позитивної динаміки економічних процесів у країні.

За результатами проведеного дослідження зроблені наступні висновки. В Україні в сьогодишніх умовах попит на кредит на купівлю житла може мати обмежений характер. Це пов'язано насамперед з низькими доходами і заощадженнями населення щодо вартості житла і кредиту.

Для всіх країн світу джерелом фінансування на ринку житлової нерухомості є заощадження населення. Фахівці звертають увагу на посилення оптимістичних сподівань населення щодо розвитку економіки в короткостроковому періоді. За прогностичними оцінками, заощадження населення мають тенденцію до зростання, протягом 2003-2004 рр. вони будуть збільшуватися на 4% щорічно [1].

У короткостроковому періоді можна досягти збільшення попиту за рахунок застосування схем кредитування з відносно великою часткою авансового платежу, що може оплачуватися різними способами.

Однак, на нашу думку, особливий акцент державної економічної політики повинен бути зроблений на формуванні умов для підвищення рівня доходів населення і скорочення ступеня соціальної поляризації в суспільстві. Низький рівень доходів населення, його висока диференціація по доходах, обумовлена цими параметрами, низька частка заощаджень у структурі використання доходів є основними факторами, що, на наш погляд, стримують розвиток іпотеки в Україні.

1.Гриценко О.А. Вплив макроекономічних показників на стан ринку нерухомості України // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2002. – № 9. – С.59-61.

2.Євтух О.Т. Іпотека: житлове кредитування. – Луцьк, 2000.

3.Евтух А. Жилищная ипотечная система: мировой опыт // Деньги и кредит. – 2000. – № 10. – С.18-21.

4.Климов А. Перспективы ипотеки // Правовое регулирование рынка недвижимости. – 2000. – № 2-3. – С.24-28.

5.Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. Рынок. Оценка. Управление. Ипотека. – СПб., 2000.

6.Квартальні передбачення. – К.: Міжнародний центр перспективних досліджень, січень 2002 р.

7.Статистичний бюлетень. Витрати і доходи домогосподарств України в 2000 р. (Харківська область). – К.: Держкомстат України, 2001.

8.Статистичний бюлетень. Витрати і доходи домогосподарств України в 2001 р. – К.: Держкомстат України, 2002.

Отримано 03.09.2003